

FOCUS

DE L'AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBELIARD

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU NPNRU : LE POINT À MI-PARCOURS

92

MILLIONS D'EUROS, C'EST L'ESTIMATION PREVISIONNELLE DU COUT GLOBAL DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS DE LA PETITE HOLLANDE ET DES GRAVIERS EVOIRONNES A SOCHAUX

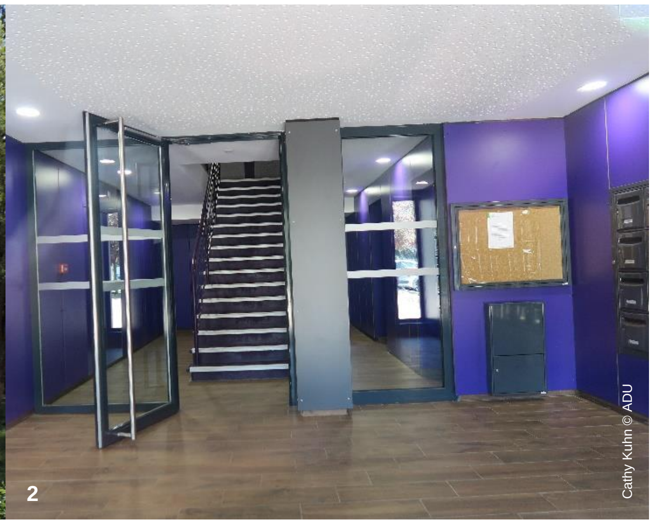
Source : PMA

LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) SIGNE LE 22 JUIN 2017 OFFICIALISAIT LA CONTRACTUALISATION DE 15 ETUDES POUR RÉPONDRE AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE. ÉCHELONNÉ ENTRE JANVIER 2017 ET JUIN 2018, LE PROGRAMME D'ÉTUDES EST MAINTENANT BIEN ENGAGÉ. À MI-PARCOURS, IL ETAIT IMPORTANT DE PARTAGER AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE SYNTHESE TRANSVERSALE.

Un séminaire s'est ainsi tenu le 28 novembre 2017. Co-présidé par le Sous-Préfet, le Président de PMA, les Vice-Présidents en charge du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale ainsi que les maires de Montbéliard et Sochaux, ce séminaire co-organisé par PMA et l'ADU s'adressait à l'ensemble des acteurs en charge du programme. **Elus communautaires et communaux, représentants des Conseils Citoyens, DDT et ANRU, techniciens de PMA et des villes, bailleurs et Union Sociale de l'Habitat (USH) ainsi que les cabinets en charge des études urbaines** ont ainsi pu partager ensemble l'avancement des études et mesurer leurs incidences les



1 Camille Prat © ADU



2 Cathy Kuhn © ADU

unes sur les autres. Ce **FOCUS** publié à mi-parcours du protocole vise non seulement à établir une **synthèse générale** destinée à mettre en évidence les enseignements de ces présentations par rapport aux perspectives initiales définies dans le dossier de présentation du protocole, mais aussi à revenir sur **les temps forts de la première partie du protocole**.

Lors du séminaire du 28 novembre, **Charles Demouge**, Président de PMA, a introduit la séance en rappelant la volonté collective des élus d'engager dès que possible un ambitieux PRU sur ces deux quartiers en s'appuyant sur les apports de la phase de préfiguration. L'avancement du **volet transversal du programme d'études** et particulièrement les **études relatives à l'habitat** sous maîtrise d'ouvrage de PMA permettent de consolider la stratégie habitat. Il a ensuite passé la parole à **Philippe Gautier**, Vice-Président en charge du renouvellement urbain, et par ailleurs Président de l'ADU, qui a orchestré la présentation en articulant les résultats de ces études avec les **politiques transversales telles que le SCoT et le futur PLH**.

UNE STRATÉGIE HABITAT CONSOLIDÉE

Les prescriptions relatives à l'habitat du **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Nord Doubs,** arrêté par délibération communautaire le 27 novembre 2017, intègrent les résultats des études conduites dans le temps du protocole. En effet, *« pour jouer pleinement leur rôle urbain, les quartiers d'habitat social de l'agglomération doivent s'inscrire dans la dynamique de développement des villes et de l'ensemble du territoire »*. Les trois leviers à activer concernent *« la restructuration et le confortement des espaces de* ***centralité*** *de ces quartiers, l'affirmation d'une trame d'****espaces publics hiérarchisés****, maillés et qualifiés pour accroître la qualité du cadre de vie et enfin, la* ***recomposition du tissu urbain*** *pour redéfinir des îlots évolutifs et mutables. »*

La **résorption de la vacance de logements** est également affichée dans le SCoT comme un **levier de renouvellement urbain**. Dans les quartiers de la Petite Hollande et des Graviers-Evoironnes, des démolitions complémentaires et des réhabilitations lourdes seront encore nécessaires. Il s'agit d'accélérer l'adaptation des logements aux besoins, en particulier lorsque la vacance témoigne de leur rejet par les ménages.

Fort des études préalables menées dans le protocole, le futur PLH insistera également sur la **modernisation de l'habitat.** Plus qu'une offre quantitative, c'est bien le niveau global de qualité de l'habitat qu'il convient de rehausser sensiblement. Cette politique concernera en premier lieu la **modernisation du parc existant**, complété par la création d'une **offre neuve abordable,** en adéquation avec les besoins du marché local et complémentaire de celle déjà existante pour diversifier l'offre. L'autre facteur déterminant issu des études est le besoin d'ordonnancement des opérations à la fois spatialement et dans le temps. Le SCoT à ce titre privilégie nettement *« la restructuration et la revitalisation des espaces urbanisés »* et



3



4

notamment les centres-villes, les espaces en friches et les quartiers d'habitat social.

Lors du séminaire du 28 novembre, **Philippe Gautier** a ensuite mentionné les deux nouvelles études en démarrage sur les copropriétés et les potentiels de diversification en termes d'habitat. Sur ce sujet il a interpellé l'assemblée en rappelant le souhait de l'agglomération de pouvoir développer **une partie de l'offre nouvelle de logements sociaux y compris dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV), ce qui s'écarte des préconisations de l'ANRU mais a valu l'acquiescement de membres des **Conseils Citoyens**. Pour les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT), ce point particulier reste à aboutir techniquement avant qu'une demande ne puisse être relayée auprès du ministère. **Séverine Mousseigne, chargée de mission de l'ANRU**, a précisé que l'argumentaire pour obtenir une dérogation doit être solide et appuyé sur la vocation des quartiers et l'équilibre social dans une vision à 10 ans. Les résultats de l'étude sur le potentiel de diversification sont donc fortement attendus.

PETITE HOLLANDE, UN TRAVAIL D'ÉQUIPE POUR RECONQUÉRIR LA NOTORIÉTÉ DU CENTRE

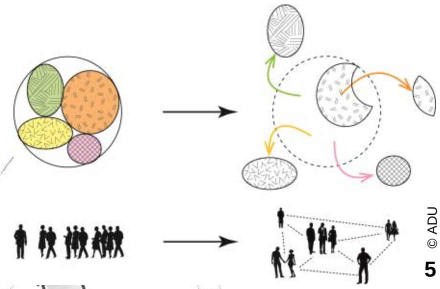
Dans le cadre de sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'articulation avec le THNS, et en amont d'un comité de pilotage qui s'est tenu le vendredi 28 mars 2017, l'ADU a soumis une proposition d'organisation de l'espace des Hexagones qui synthétise les apports des différents partenaires en comité technique du 16 mars.

Le parti urbain et paysager vise à renouveler cette centralité du quartier à partir de la trame d'espaces publics et de la reconversion de la halle en centre commercial. À court terme, le projet des espaces publics doit permettre de préfigurer un programme de construction qui sera mis en œuvre sur une temporalité longue compte tenu de la complexité du site. Pour autant, la réalisation du nouveau centre commercial sous la halle qui est maîtrisée par la ville de Montbéliard peut permettre d'enclencher une opération bâtie dès 2019.

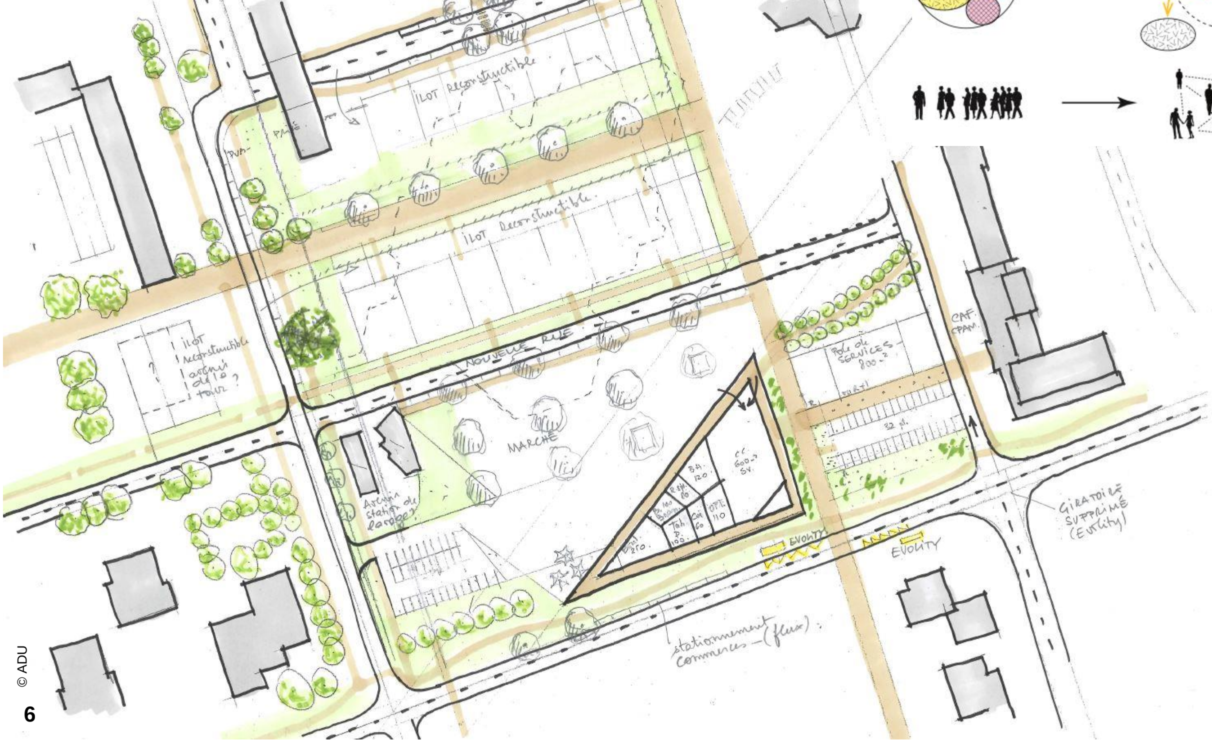
En avril 2017, l'esquisse page suivante a permis à l'ADU d'illustrer l'intégration du projet commercial dans une logique d'organisation d'ensemble telle que définie dans les plans guides présentés dans le dossier de protocole. Il tient compte :

- des **aménagements connexes** dont le prolongement des chemins piétonniers des rues adjacentes, l'arrivée piétonnière depuis le Jules Verne, et depuis le pôle universitaire,
- de la **dureté foncière** avec le maintien à court terme de la station de lavage,
- et de la **volonté des élus** d'enclencher la reconquête de la centralité à partir d'un **programme commercial positionné sous la halle**. CETEC, bureau d'études techniques qui avait suivi la réalisation initiale de la halle, a montré que la réalisation en rez-de-chaussée ne posait pas de problème technique et s'avérait possible à moins de 2 millions d'euros de travaux.

3. 4. Le secteur des Hexagones à la Petite Hollande est un point de convergence pour tout le quartier, avril 2017



© ADU
5



© ADU
6

Pour le centre commercial, le schéma synthétisé par l'ADU en mars 2017 (fig.6) développe des **vitrines sur les trois faces du triangle de la halle couverte**. Il positionne la supérette de manière à ce que son accès soit facilité à la fois depuis les locaux administratifs et le cœur de quartier. Les autres cellules se développent en façades Nord/Ouest et Sud. Le marché hebdomadaire trouve naturellement sa place sur la zone non constructible du tunnel ferroviaire, en vis-à-vis immédiat du centre commercial. Les **deux parkings du centre commercial sont visibles depuis les axes de passage** (Mitterrand / Ravel), conformément aux recommandations du bureau d'études Cibles et Stratégies missionné par la ville de Montbéliard.

Un centre commercial et un pôle de services qui rayonnent sur la centralité

ADENDA, bureau d'études co-traitant de Territoire 25 chargé notamment de la concertation avec les commerçants, a affiné la programmation. Les entretiens ont révélé que les commerçants rencontrés ont conscience de leur vocation sociale et aiment leur quartier malgré l'état du bâtiment. Les entretiens sont très positifs avec des commerçants prêts à investir. ADENDA a entendu les positionnements des commerçants quant à leur volonté d'investir ou de rester locataire à terme. Il a montré que les surfaces nettes disponibles sous la halle étaient insuffisantes au regard des besoins et des capacités des prospects. ADENDA a donc préconisé de réaliser en même temps, et à proximité immédiate du centre commercial, un **pôle de services** pour intégrer notamment la pharmacie et un groupe médical. Ces programmes sont actuellement situés dans les Hexagones. Le schéma ci-dessus illustre le positionnement de ce pôle entre la halle et le bâtiment de la CPAM/CAF.

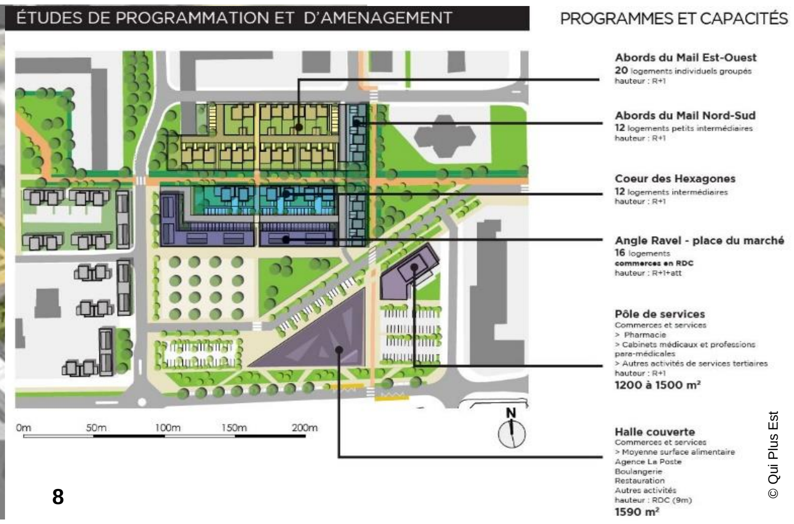
Dans le cadre de sa mission sur l'articulation du projet urbain avec le projet de transport à haut niveau de service (THNS) **Evolity**, l'ADU a également proposé à la ville de Montbéliard et à PMA que **l'arrêt du THNS** soit positionné très précisément au croisement entre la rue Mitterrand et l'axe piétonnier Nord / Sud qui rejoint l'université.

La **rue Mitterrand a par ailleurs été identifiée comme une voie stratégique** à intégrer dans l'aménagement d'ensemble. En effet, l'ADU a montré que le décaissé actuel et les modelés de terrains sur lesquels passe la piste cyclable sont pénalisants pour l'accroche de la centralité avec le secteur universitaire et pour la visibilité de la centralité depuis la rue Mitterrand.

5. À gauche, schématisation de la concentration actuelle des services et équipement sur les Hexagone. À droite, schématisation de l'éclatement temporaire le temps de la réalisation du programme, ADU – juin 2017

6. Esquisse d'aménagement de la centralité, ADU avril 2017





Pour transformer ce barreau routier en rue, l'ADU a suggéré d'intégrer du stationnement longitudinal afin de **tirer parti des flux pour les commerces** qui seront en vitrine Sud. Cette proposition appellerait une modification des profils de la rue Mitterrand entre les carrefours avec l'avenue Léon Blum et la rue Maurice Ravel. Avec la reprise des abords, cela permettrait de gommer l'effet de rupture et de redonner un caractère urbain à cette route. Enfin, la passerelle serait remplacée par un passage à niveau sécurisé pour accéder à l'école Boulloche.

Des études pré-opérationnelles devront vérifier les conditions de faisabilités techniques et financière de cette proposition. L'ADU a suggéré en comité de pilotage du 15 décembre que le périmètre opérationnel intègre la rue Mitterrand à l'opération pour couvrir l'ensemble de l'îlot et les rues adjacentes.

Préfigurer la trame d'espaces publics

La démolition des Hexagones va laisser un vide conséquent dans l'espace de centralité. Au-delà du vide physique, c'est toute **l'animation de cet espace qui sera bouleversée en phase opérationnelle**. En effet, la concentration actuelle des fonctions induit des usages diversifiés et un brassage de population. Commerces, services publics, services extrascolaires, activités liées à la santé,… contribuent ensemble à l'animation de l'espace de centralité.

Pour pallier la temporalité inhérente à un programme de renouvellement urbain, il s'agit d'engager simultanément une démarche de **préfiguration des espaces publics selon le plan guide et l'étude urbaine** de Qui Plus Est et notamment la mise en œuvre de la trame Est/Ouest. Il s'agit de garantir la lisibilité et l'efficience de cet espace public structurant en l'innervant avec des ramifications complémentaires connectées elles-mêmes aux maillages piétonniers préexistants.

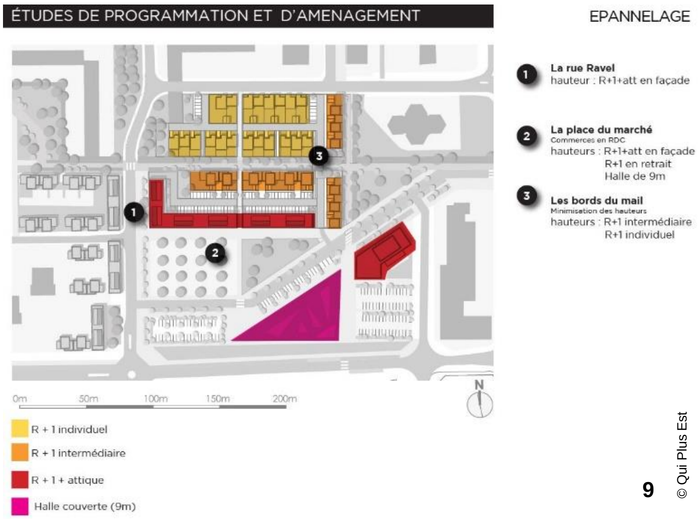
Après démolition du centre commercial actuel, les îlots reconstructibles proposés par Qui Plus Est développent de **nouvelles constructions dont les rez-de-chaussée intègrent des activités complémentaires**. Ce principe vise à animer l'espace public de la place du marché en complément du nouveau centre commercial sous la halle. Ce socle « actif » est superposé de logements à l'étage, préservant ainsi leur intimité par rapport à la place. Sur l'ensemble de l'îlot reconstructible, une forme de « densité horizontale » est proposée pour **rompre radicalement avec les collectifs existants aux alentours**, qu'ils soient locatifs ou privés.

Un centre de quartier visible, habité et animé

En comité de pilotage du 15 décembre 2017, Qui Plus Est a estimé la capacité sur l'îlot des Hexagones à **60 logements intermédiaires ou individuels groupés**. Au-delà du principe de diversification des logements du quartier, les études pré-opérationnelles sur l'habitat qui démarrent devront déterminer à quelles conditions cette proposition est faisable, notamment au regard des autres potentiels sur le quartier ou aux abords. **L'ordonnancement**

7. Modélisation 3D du projet urbain sur la centralité des Hexagones, Qui Plus Est – décembre 2017

8. Illustration de la capacité et du programme à croiser avec les études habitat complémentaires, Qui Plus Est – décembre 2017



9 © Qui Plus Est



10 © Qui Plus Est

est bien perçu comme un enjeu important pour la réussite de la diversification.

Le dossier de présentation à l'appui du protocole de préfiguration affichait une **vocation mixte en termes de fonctions pour le quartier de la Petite Hollande**. Cette vocation est désormais nettement confirmée par les études conduites dans le cadre du protocole. Si le précédent programme a impliqué de nombreux espaces avec une intervention forte sur le patrimoine bâti et les espaces publics, la plupart d'entre eux est située dans des lieux somme toute assez peu visibles depuis les axes de passages. **Le nouveau programme prend à bras le corps la question de la centralité** avec des enjeux financiers importants.

Un montage opérationnel et financier précisé

En complément des aspects programmatiques, **la mission confiée par la ville à la SPL locale territoire 25 dans le cadre du protocole a permis de préciser le montage opérationnel** envisagé sur la centralité. **Trois processus devront avancer parallèlement** : un processus d'aménagement global sur l'ensemble de l'îlot et deux processus immobiliers respectivement sur le centre commercial positionné sous la halle et sur le pôle de services jouxtant la halle.

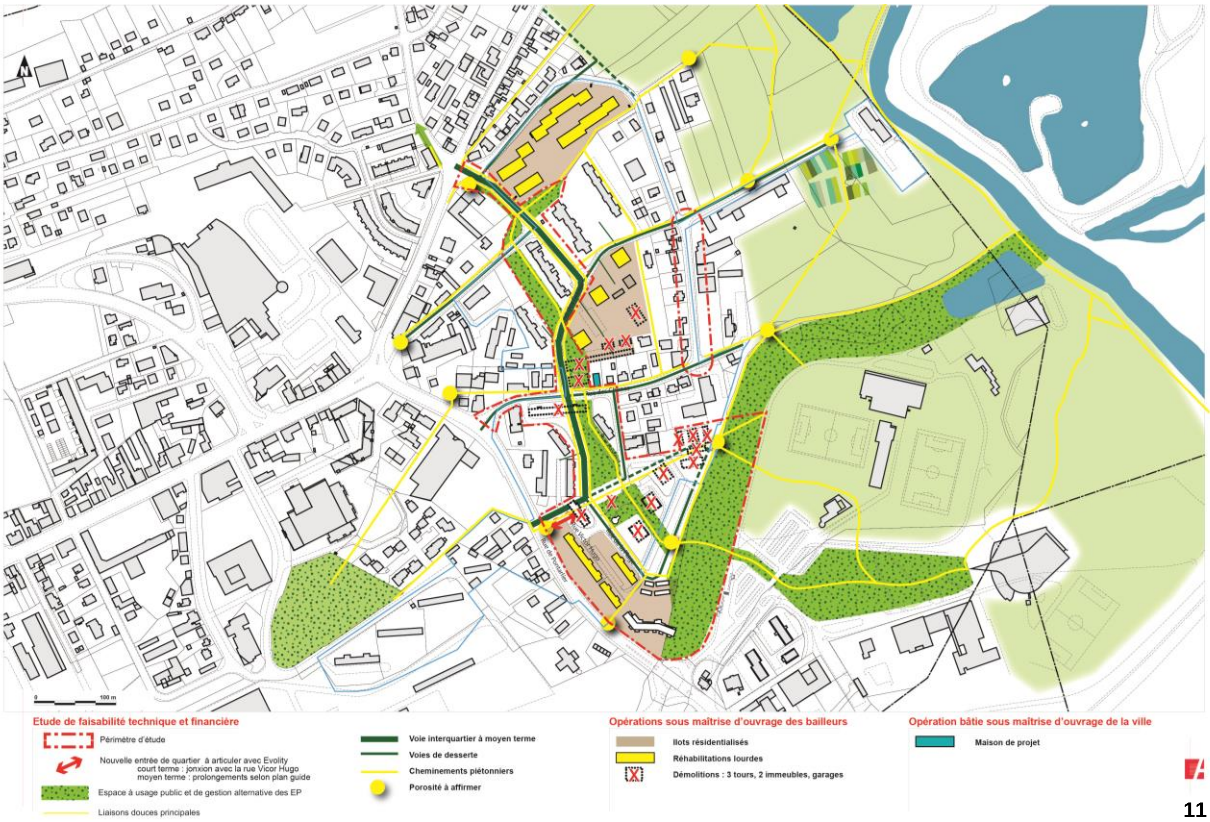
Un **aménageur ensemblier** assurera la poursuite des études, la pré-commercialisation des ensembles immobiliers et le montage de l'opération d'aménagement, y compris le pilotage aux côtés de la ville et de l'EPF de la procédure d'expropriation. **Le coût de l'aménagement d'ensemble a été estimé par Territoire 25 à près de 15 900 000 euros HT**, dont 10 millions d'euros pour la libération et la démolition des Hexagones ! Le niveau de recette quant à lui est faible. Le coût du projet devra être intégré dans les finances de la ville pour analyser la soutenabilité financière et permettre d'obtenir une majoration de bonification auprès de l'ANRU et ses partenaires.

Pour **le centre commercial, la CDC a réaffirmé sa volonté de se positionner sur cette opération** en comité de pilotage du 15 décembre 2017. Au premier trimestre 2018, la CDC et Territoire 25 poursuivront les recherches d'un investisseur à même d'apporter des fonds à hauteur de 60% en complément de la CDC. Celle-ci préparera un dossier sur les conditions de montage de ce programme, soit avec une société de projet *ad'hoc* référencée, soit avec Foncièrement Quartier. Elle a rappelé également qu'une des conditions de réussite est la présence d'un aménageur pour l'organisation d'ensemble et l'apport de subventions importantes, car l'opération ne s'équilibre pas avec les futurs loyers. **Le montant de l'investissement est estimé à 2 890 000 euros HT.**

Pour ce qui concerne **l'opération du pôle de services,** les activités étant orientées vers l'accession à la propriété des locaux, le montage est envisagé via un promoteur / constructeur achetant le foncier à l'aménageur et assurant la vente en l'état futur d'achèvement des locaux (VEFA). Le travail d'ADENDA a montré un potentiel de plus de 900 m² grâce à la relocalisation d'activités endogènes au centre

9. Epannelage du programme urbain sur les Hexagones : une proposition d'habitat intermédiaire et individuel dense plus adaptée au marché local, Qui Plus Est – décembre 2017

10. Modélisation 3D : une centralité (re)animée par un centre commercial sous la halle, un pôle de services attenant et la nouvelle place du marché, Qui Plus Est – décembre 2017



11

commercial actuel. Le taux de pré-commercialisation pouvant s'établir entre 60 et 70%, un bâtiment de 1200 à 1300 m² est programmé. **A ce stade, SEDIA (ex SEDD), approchée par Territoire 25, s'est montrée intéressée par ce programme**. D'autres investisseurs seront consultés également par l'aménageur qui opèrera pour la ville. L'enjeu est de taille car la visibilité de cette centralité en fait un levier capital pour le changement d'image de la Petite Hollande pour ceux qui y vivent, ceux qui y travaillent ou ceux qui la fréquentent. **La convergence de la ville et de PMA sur cet objectif et le soutien de l'Etat, de l'ANRU et de la CDC** laissent augurer un programme à la hauteur des engagements humains et financiers des différents partenaires.

GRAVIERS EVOIRONNES, LES HABITANTS MOBILISÉS AUTOUR DU PROGRAMME

Compte tenu du niveau de services et d'équipements dont dispose Sochaux et du caractère très compact de la ville, la vocation du quartier des Graviers Evoironnes se distingue de celle de la Petite Hollande. La **vocation à dominante résidentielle affichée dans le dossier de présentation du protocole s'est confirmée avec la concertation des habitants**. La situation de ce quartier dans la centralité d'agglomération qui a vocation à se renforcer démographiquement implique de retrouver une offre d'habitat qui soit à même d'accueillir tout type de ménage.

Une stratégie claire des élus sur les espaces publics et les équipements

En accompagnement des interventions des bailleurs sur les bâtiments, la ville de Sochaux vise **une qualité soutenue des espaces publics pour changer l'image du quartier**. En amont du protocole, le travail conjoint de l'ADU, de PMA et des services de la ville sur les espaces extérieurs a éclairé les partenaires sur la faisabilité financière d'un programme ambitieux pour la ville de Sochaux.

Il s'agit d'une **reprise en profondeur d'espaces publics stratégiques : une coulée verte Nord Sud** ouvrant le quartier sur la Plaine de la Savoureuse au Sud et le connectant au belvédère du Fort Lachaux au Nord. Celle-ci est maillée avec trois itinéraires piétonniers orientés Est-Ouest assurant les connexions avec la rue de Pontarlier et avec le centre-ville en second plan. Cette entrée de ville supporte

11. Étude préliminaire sur les Graviers Evoironnes, plan programmatique, ADU 2016





des commerces utiles aux habitants du quartier. Côté Est, ces connexions offrent des ouvertures complémentaires sur les espaces naturels de la plaine de la Savoureuse, et notamment des espaces dont l'aménité sera renforcée dans le cadre du projet global.

En complément de ce maillage paysager structurant, une **nouvelle entrée de quartier permet d'affirmer un maillage interquartier qui concilie vie de quartier et transit**. Cette nouvelle entrée permettra également d'ouvrir davantage le quartier sur la rue de Pontarlier tout en étant compatible avec le projet de Transport à Haut Niveau de Service Evolity. Enfin, une meilleure connexion entre les Evoironnes et les Graviers contribue à renforcer l'unité du quartier. Ce maillage nécessite la démolition de deux bâtiments formant verrou.

Ce nouveau maillage inter-quartier appelle un **traitement cohérent sur l'ensemble de la traversée**. Les espaces publics, dont le caractère actuel est très routier, seront repris pour mieux concilier trafic et vie de quartier en doublant quelquefois la voie circulée d'espaces paysagers qui seront supports d'aménités. Ces fonctions seront définies **en concertation avec les habitants**.

La maison bleue, maison du projet

Pour ce qui concerne la **concertation,** les habitants de Sochaux sont déjà bien impliqués dans le programme de renouvellement urbain. La ville organise régulièrement des temps d'échanges avec la population. Le **Conseil Citoyen**, collectif de 15 membres qui se réunit une fois par mois environ est aussi régulièrement tenu informé des avancées du projet urbain.

En termes d'équipements, la ville a commencé à animer le quartier avec la **Maison du Projet positionnée rue des Chênes**. Dans un premier temps, elle est située dans la Maison Bleue qui abrite la banque alimentaire. Au stade du protocole, la ville n'exclut pas de restructurer, d'étendre, voire de faire reconstruire un nouvel équipement. Il s'implanterait en lieu et place de la Maison Bleue ou sur l'emprise libérée par une démolition à venir rue des Chênes, en intégrant également un point d'accueil des bailleurs. Il faudrait également largement ouvrir cette Maison du Projet sur la trame paysagère du quartier. Cette hypothèse reste à spatialiser dans l'étude urbaine en cours.

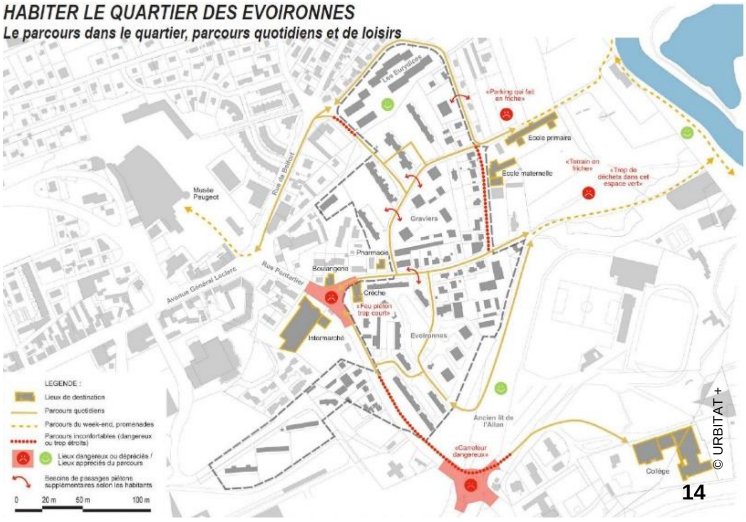
Une prise en compte de l'expertise d'usage

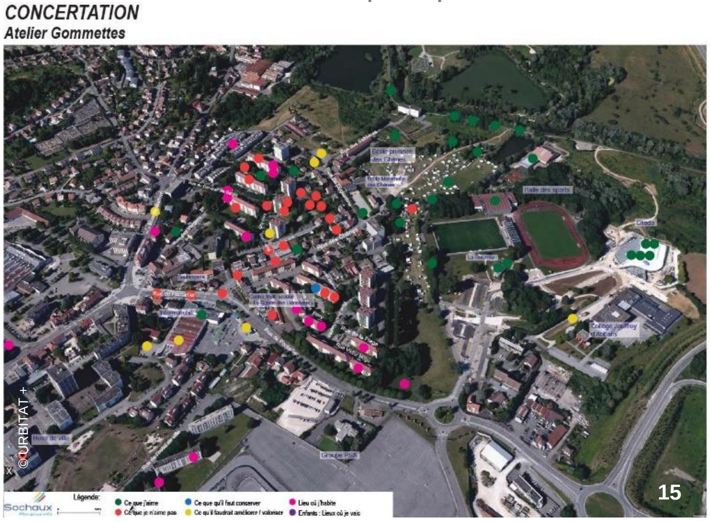
Grâce à l'animation assurée par la médiatrice sociale embauchée par la ville de Sochaux, la Maison du Projet est largement fréquentée par les habitants du quartier. Elle y recense les problèmes liés au vécu dans les quartiers. Pour les habitants, **une disparité existe entre les Graviers et les Evoironnes** avec un cadre de vie considéré par les habitants comme plus agréable aux Graviers qu'aux Evoironnes. Il y a davantage d'espaces verts, des jeux en meilleur état, des cages d'escaliers plus propres, des ascenseurs dans les immeubles. **Des problèmes de stationnement ont également été remontés**.

Fort de ces études préalables et de la démarche participative dans laquelle s'inscrit la ville, l'ADU

12. Problèmes de stationnement sur les Evoironnes – juin 2016

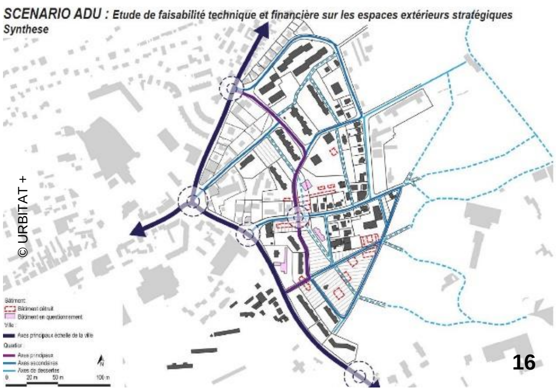
13. Le « polysport », une aire de jeux problématique en cœur d'îlot sur les Graviers - avril 2017

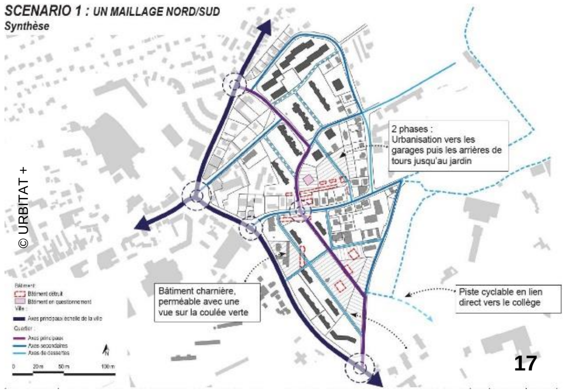


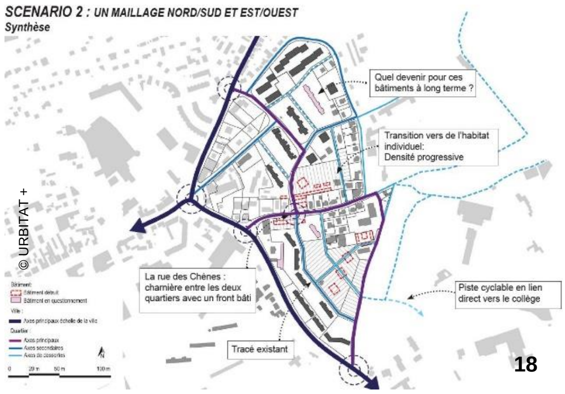


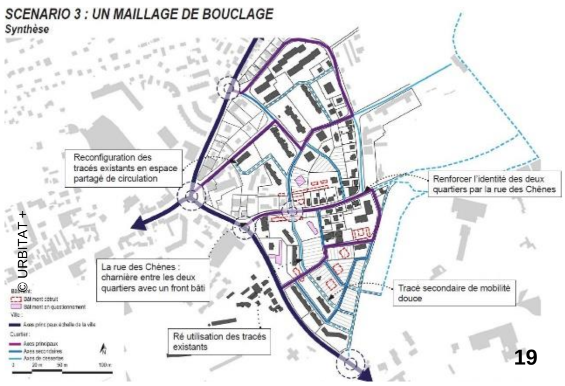
a formalisé en mars 2017 un cahier des charges d'une étude urbaine. Elle a ensuite analysé les offres et c'est le groupement conduit par **URBITAT +** qui a été missionné, notamment au regard de l'option de « **concertation renforcée** » qu'il a proposée dès la phase de diagnostic. Conformément aux conclusions du comité de pilotage du 6 octobre, **URBITAT+ a animé le 17 octobre 2017 un débat d'idées aves les habitants à la Maison du Projet**. À partir de post'it et de pictogrammes, chaque habitant présent a pu s'exprimer sur son vécu et ses besoins. Des **problèmes liés à la sécurité routière** au niveau de certains carrefours et de la rue bordant l'école ont été confirmés. Les piétons ont du mal à trouver leur place dans le quartier. Une forte volonté d'appropriation des abords de la Savoureuse avec des activités sportives ou de récréations a émergé. Des problèmes de **conflits d'usage sur certaines aires de jeux** ont été confirmés.

Cette concertation avec les partenaires et les conseillers citoyens a permis à URBITAT + d'approfondir le diagnostic et d'en déduire les enjeux et des scénarii en termes de maillage.





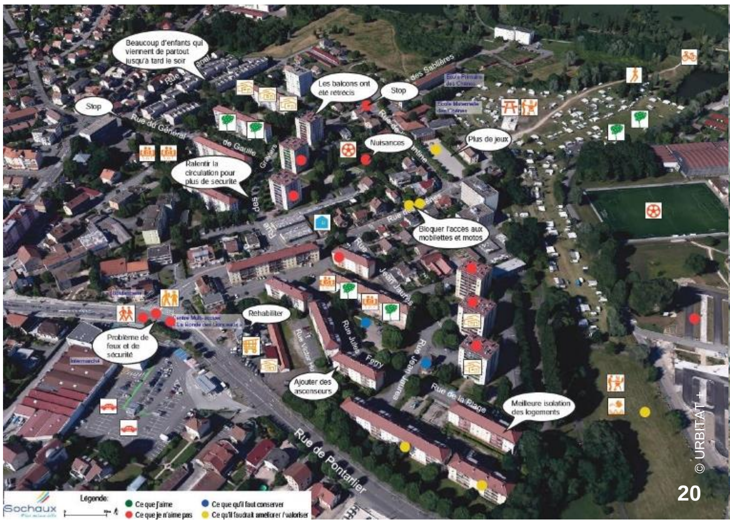


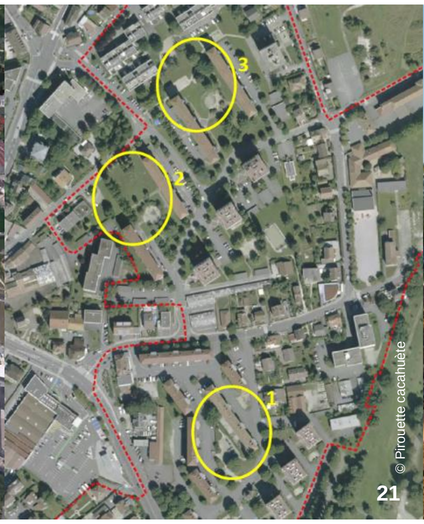


14. Identification des difficultés sur les parcours dans le quartier et aux abords dans le cadre de la concertation, URBITAT + octobre 2017

15. Pour les habitants, une double perception du quartier : valorisante pour ce qui concerne le cadre verdoyant et pénalisante pour le cadre bâti, URBITAT + octobre 2017

16-19. scénarii de maillages et impacts sur le bâti et le parcellaire, URBITAT + décembre 2017







Parallèlement à l'étude urbaine confiée à URBITAT +, la ville de Sochaux a lancé une étude pour préfigurer la mise en œuvre d'un **projet de jardins partagés** dont la demande a émergé lors d'un diagnostic en marchant organisé par PMA en novembre 2015. Il s'agit précisément de définir les conditions de mise en œuvre de ces jardins en lien avec les usagers pour, d'une part, fédérer les acteurs et les accompagner; d'autre part, contribuer à la pérennité du projet dans le temps. C'est l'association **Pirouette Cacahuète** qui a été retenue pour cette étude préalable.

La méthode participative et pédagogique développée par cette association dans des quartiers de Beaune et Longvic a commencé à être transposée sur le quartier des Graviers Evoironnes. Les conditions de réussite tiennent aux faits de fédérer les différents acteurs, de mobiliser des futurs jardiniers et de les impliquer dans le projet très en amont puis dans sa mise en œuvre et enfin d'accompagner les jardiniers dans la gestion du site. **Pirouette Cacahuète a repéré 3 sites potentiels d'implantation**. Après concertation avec les bailleurs et repérages des pratiques des habitants, **c'est celui des Evoironnes** (numéro 1 de la figure 21) **qui répond le mieux aux enjeux sociétaux et patrimoniaux.**

En effet, ce lieu demande à retrouver une identité après la démolition d'un l'immeuble. Le terrain est plan et ouvert sur les espaces publics. C'est par ailleurs le terrain repéré par les habitants lors des diagnostics en marchant et il est situé sur la future coulée verte qui innervera le quartier conformément au plan guide. Enfin, dernier atout et non des moindres, sa proximité avec la nouvelle construction des Harmoniales rend possible l'implication des habitants des nouveaux logements pour les intégrer à la vie du quartier. En outre, lors d'un atelier de concertation mené par URBITAT +, les habitants ont exprimé un besoin de convivialité et de végétation sur cet espace.

Il reste à présent à préciser la qualité des sols et à concevoir la coulée verte de telle sorte qu'elle contribue à orienter de l'eau vers les futurs jardins. Une articulation avec les phases opérationnelles des projets patrimoniaux du bailleur est également nécessaire. Cet aspect doit être étudié par URBITAT+ au premier trimestre 2018.

En tout état de cause, la démolition des trois tours en limite des Evoironnes ne devrait pas empêcher la bonne conduite de ce projet, car ce patrimoine est situé en frange du quartier et la démolition sera conduite avec la technique du grignotage. Quant à la démolition du bâtiment qui fait verrou entre les Evoironnes et les Graviers et qui est envisagée par le bailleur en 2020, des précautions pourront être prises. Et pour ce qui concerne le foncier, le bailleur IDEHA est prêt à le céder gracieusement.



20. Concertation sur les besoins des habitants, URBITAT + septembre 2017

21. Les trois sites potentiels étudiés pour les jardins partagés, Pirouette cacahuète – décembre 2017

22. Exemple de jardins partagés mis en œuvre avec les habitants sur le quartier de Longvic, Pirouette cacahuète - 2012-2013

23. Exemple de jardin partagé mis en œuvre dans le secteur Michelet, Paris 19ème, visite organisée par la FNAU – septembre 2017





UNE ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ET DES OUTILS TECHNIQUES QUI FACILITENT LE PILOTAGE DU PROGRAMME

Pour chacun des deux quartiers concernés par le nouveau programme de renouvellement urbain, le protocole de préfiguration a fixé un programme d'études ambitieux à conduire préalablement à la signature des conventions avec l'ANRU. L'ADU participe activement au suivi des études aux côtés de PMA porteur du programme global et à l'animation partenariale. Parallèlement, elle réalise des études pour PMA.

Plus en détail, l'intervention de l'ADU est encadrée dans ce protocole, qui cible **trois champs de compétences** :

- **l'assistance à maîtrise d'ouvrage** auprès de PMA et des villes, y compris la rédaction des dossiers de présentation des futures conventions ;
- **la réalisation de trois études techniques** : articulation du programme de renouvellement avec le projet de Bus à Haut Niveau de Service **Evolity** ; réalisation d'un référentiel d'aménagement des espaces extérieurs ; définition des modalités de participation sur le projet urbain ;
- **la préparation de l'évaluation du nouveau programme** de renouvellement urbain.

Le premier trimestre de 2017 a été consacré à l'assistance à maîtrise d'ouvrage des partenaires pour la préparation de cahiers des charges d'études inscrites dans le protocole et l'analyse des candidatures.

Cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à PMA et aux villes de Montbéliard et Sochaux, s'est poursuivie par **le suivi des études et l'apport de l'expertise** de l'ADU lors des comités techniques :

- **études « habitat »** sous maîtrise d'ouvrage de PMA en recherchant la coordination avec le SCoT en cours de révision ;
- **étude pré-opérationnelle relative au secteur des Hexagones** sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Montbéliard en tenant compte des besoins à l'échelle de l'ensemble du plateau de la Petite Hollande et en maillant davantage ce secteur avec les potentiels fonciers en limite de quartier ;
- **étude urbaine sur le quartier des Evoironnes** sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Sochaux et rappelant les objectifs et les invariants issus de l'étude de faisabilité conduite par l'ADU et PMA et en accompagnant les prestataires sur des visites.

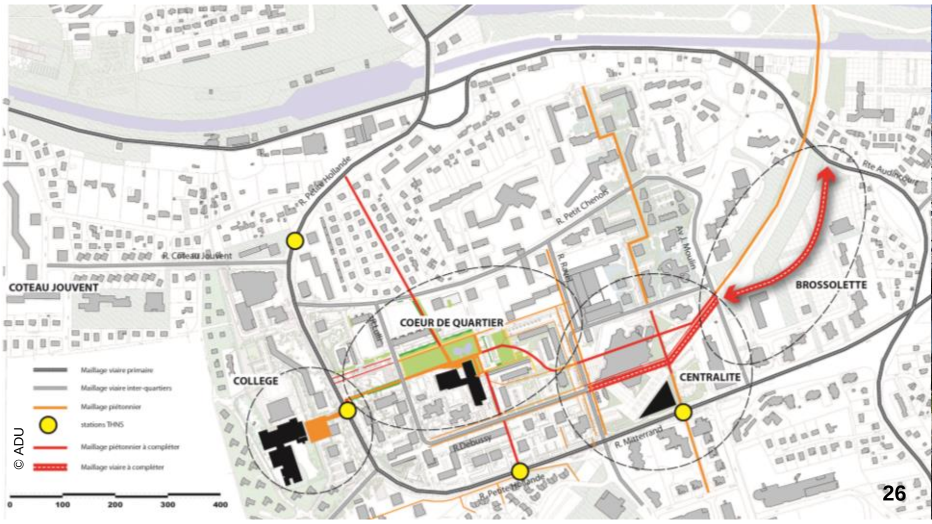
Les principaux enseignements de ces études sont présentés dans les pages précédentes.

Un travail partenarial de qualité

L'agence a aussi contribué à préparer la journée en vue de la **signature du protocole de préfiguration**. Celle-ci a eu lieu le 22 juin 2017 en présence du Préfet, du Sous-Préfet, des représentants de l'ANRU, de PMA, des villes, de membres des Conseils Citoyens, de

24. Séminaire de mi-parcours du protocole co-organisé par PMA et l'ADU, 28 novembre 2017

25. Affirmation des deux quartiers comme des maillons visant à renforcer la centralité de l'agglomération en complémentarité avec les centres villes et les franges de l'usine, novembre 2017





l'ANAH, des bailleurs, de la Caisse de Dépôts, du Conseil Régional.

Comme évoqué en introduction, le 28 novembre 2017, l'ADU a co-organisé avec le service Habitat et Renouvellement Urbain de PMA **un séminaire transversal de restitution de l'avancement des études**. En amont, des temps de préparation avec des élus de PMA et des villes ont été organisés. En séminaire, la chargée d'opération de l'ANRU a relevé que le protocole a porté ses fruits en alimentant le contenu des politiques transversales et en préfigurant bien l'articulation de ces politiques avec les projets opérationnels. Elle a également salué la qualité du travail partenarial.

L'agence a également démarré la réalisation des trois études techniques spécifiques inscrites au protocole.

Faire du projet Evolity un levier de transformation des quartiers

La première concerne la recherche d'**articulation du NPNRU avec le projet de BHNS « Evolity »**. Elle s'est traduite par des échanges techniques entre l'ADU, les services de la ville de Montbéliard et les services de PMA. L'objectif était d'intégrer davantage les arrêts prévus au marché d'infrastructure (lancement au printemps 2017) dans la trame globale des espaces publics du quartier. Suite à ces échanges, **le projet d'aménagement de l'arrêt Lou Blazer a été remanié** en amont du lancement du marché et des **principes ont été posés pour l'arrêt Hexagones** afin qu'il tienne compte des liens Nord-Sud entre les Hexagones et le pôle universitaire et anticipe la mutation du centre commercial. L'agence a également proposé de relocaliser l'arrêt Petite Hollande pour l'inscrire dans la trame d'espaces publics permettant de desservir lisiblement les équipements structurants des quartiers, dont le Jules Verne. Le travail de fin d'année s'est concentré sur les scénarii d'aménagement de l'axe en visant une augmentation sensible de sa qualité perceptive.

Accroître la qualité perceptive des espaces extérieurs pour changer l'image des quartiers

La seconde mission relative à la définition d'un **référentiel d'aménagement des espaces extérieurs** est en voie d'achèvement. Ce référentiel est un outil destiné à fixer des **objectifs d'aménagement communs** entre les collectivités, les bailleurs et les maîtres d'œuvre et de considérer d'emblée les **impératifs de gestion**. L'ADU a animé une réunion partenariale élargie pour expliciter ces objectifs et partager la méthode de travail. Des réunions avec les services et interlocuteurs impliqués dans la gestion des espaces extérieurs (bailleurs, services GUP, voirie, paysage, sécurité, propreté, collecte des déchets, …) et avec les membres du « groupe qualité », dont l'architecte et la paysagiste conseils de la DDT, ont ensuite été organisées. Ce sont ainsi 12 entretiens spécifiques avec 28 personnes de 8 structures qui ont eu lieu. L'ADU en retire des **éléments de diagnostic** qui permettent d'engager une réflexion fine sur la programmation des espaces extérieurs et leur

26. Articulation entre le référentiel d'aménagement des espaces publics et le projet de THNS sur la Petite Hollande, ADU - août 2017

27. Station THNS sur la rue de la Petite Hollande à réaménager dans le prolongement du parvis du collège, ADU – avril 2017





contenu bien en amont des études de maîtrise d'œuvre.

L'ADU s'est par ailleurs adossée à deux manifestations existantes (fête du quartier à la Petite Hollande et fête du sport à Sochaux) pour recueillir le vécu des usagers sur les espaces extérieurs. Les visiteurs étaient invités à participer à des ateliers et à remplir un questionnaire sur les **stands mis en place avec l'appui des villes**. Sur la Petite Hollande, les principes proposés par l'ADU dans le plan programme sont partagés avec Qui Plus Est, le bureau d'études en charge des études urbaines. Le référentiel sera définitivement formalisé début 2018 et intègrera des préconisations en termes d'aménagement, de gestion et une grille d'analyse des projets au regard de critères qualitatifs.

Définir les principes de la participation sur le projet urbain

La dernière mission de l'ADU s'inscrit dans le dispositif global d'animation du contrat de ville piloté par PMA. Elle consiste à **définir les modalités de participation des habitants sur le programme de renouvellement urbain et sa mise en œuvre.** La première étape a consisté à réaliser un **bilan de la concertation menée pour le premier PRU** et identifier les axes de progrès. Une vingtaine d'entretiens regroupant 43 personnes ont été conduits par l'ADU avant l'été. Services de la DDT, de la sous-préfecture, de PMA, des villes, associations ainsi que les Conseils Citoyens de Montbéliard et de Sochaux ont été rencontrés. Un **séminaire de restitution** animé par l'ADU s'est tenu le 27 juin 2017 au Jules Verne, au cœur de la Petite Hollande. Des exemples d'outils de concertation et de Maisons du Projet ont été présentés. Les participants ont pu se positionner et débattre ensemble des objectifs en termes de participation des habitants sur le nouveau programme de renouvellement urbain. La nécessité de définir des règles communes de participation a été unanimement exprimée.

Le 6 décembre 2017, l'ADU a organisé un deuxième séminaire pour pouvoir aboutir à la rédaction d'une **charte de la participation** partagée par les 3 catégories d'acteurs concernés : les élus, les bailleurs et techniciens, et les représentants de la société civile.

Le séminaire du 6 décembre a permis de rappeler que ce programme s'appuie sur une vision du devenir de ces quartiers d'ores et déjà affichée par les élus devant l'ANRU et ses partenaires. Pour autant, cette vision globale du rôle et du positionnement des quartiers concernés dans la centralité d'agglomération reste à partager davantage pour faciliter la compréhension des actions qui seront déployées dans le temps. Les projets opérationnels seront d'autant plus enrichis par l'ensemble des acteurs que le sens général de l'action sera appréhendé par tous.

Les participants se sont accordés sur le fait qu'il est primordial que chaque groupe d'acteurs dans son rôle - élu, opérateur, technicien, habitant, usager – soit conscient de l'équilibre à trouver collectivement entre les enjeux sociétaux, urbains, économiques, environnementaux, … C'est l'un des objectifs

28. Animation d'un stand le vécu des habitants du quartier des Graviers Evoironnes lors de la fête du sport à Sochaux, ADU – septembre 2017

29. Atelier sur les modalités de concertation co-animé par PMA, l'ADU et Trajectoires Ressources, décembre 2017



majeurs à atteindre dans la réussite de ce nouveau programme de renouvellement urbain, afin de pérenniser la portée des actions publiques ou collectives. La participation des habitants est ici envisagée comme un outil de renforcement du lien social et des solidarités, mais aussi de compréhension des contraintes et des complexités dans lesquels s'élabore l'action publique locale.

Les engagements de chacun précisés dans une charte de la participation

Le but de la charte est d'indiquer les engagements de chacun des groupes d'acteurs en matière de participation. Ces engagements sont issus du travail sur les modalités de participation sur le projet urbain conduit pendant le protocole. Ils sont le socle de l'activité des Maisons du Projet mises en place par les villes de Montbéliard et Sochaux au cœur des deux quartiers.

Début 2018, l'ADU soumettra aux participants du séminaire du 6 décembre, une première version de la charte qui indique les grands principes de la participation pour :

- appeler la population à s'intéresser au projet de renouvellement urbain à l'échelle de l'ensemble des quartiers, en se mettant à sa portée ;
- l'impliquer dans la préparation et la mise en œuvre des projets opérationnels ;
- s'inscrire dans la vie des quartiers.

La charte précise également les modalités de suivi et d'évaluation des démarches participatives, en adéquation avec les retours des différents groupes d'acteurs.

Parallèlement, PMA a fait développer une première **maquette 3D sur la Petite Hollande**. Virtuel City a modélisé le quartier tel qu'il existe au terme du premier programme de renouvellement urbain. PMA a invité les chefs de projets et l'ADU à la présentation de cette maquette. L'outil développé permet d'intégrer des informations complémentaires au socle 3D, comme par exemple rappeler les caractéristiques des projets réalisés, décrire les opérations à venir ou encore intégrer des projets opérationnels.

Un socle 3D pour faciliter l'appréhension du projet par le plus grand nombre

Le développement de cet outil sous l'impulsion de PMA et sa mise à disposition des villes facilitera grandement l'appréhension du projet par le plus grand nombre. Cette maquette pourrait avantageusement alimenter les Maisons du Projet ou des animations spécifiques.

30. Maquette virtuelle interactive de la Petite Hollande commandée par PMA, Virtuel City – décembre 2017





UN RÉSEAU POUR PARTAGER SES EXPÉRIENCES

À l'échelle nationale, 2016 et 2017 ont été les années de la signature de nombreux protocoles de préfiguration du NPNRU. Durant ces deux années, les agences d'urbanisme de toute la France se sont mobilisées pour accompagner la préparation des conventions, conduire des études urbaines, produire des plans guides, des expertises thématiques, impliquer les habitants ou encore commencer à réfléchir à des dispositifs d'évaluation.

Les 21 et 22 septembre 2017, **l'ADU a participé à un interclub professionnel organisé par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme à Paris**. Ce séminaire avait pour objectif de comprendre et partager les enjeux du NPNRU à partir d'exemples de territoires sur la conduite des projets de renouvellement urbain, de débattre des innovations en matière de renouvellement urbain, d'échanger sur le rôle des agences et les différentes missions qu'elles sont amenées à conduire et de consolider leurs savoir-faire transversaux.

Les membres du club projet urbain et paysage et du club cohésion sociale ont pu échanger entre eux et avec des partenaires de **l'ANRU**, de **l'Ecole du Renouvellement Urbain** ainsi qu'avec **Michel Bonetti**[1] chercheur consultant.

La première journée était consacrée à la visite des quartiers Nord-Est de Paris avec le concours de l'APUR, l'atelier d'urbanisme parisien et de la ville de Paris.

Le quartier d'intérêt régional **Orgues de Flandres se déploie sur un unique îlot de 6,5 hectares qui compte 4 900 habitants, 1 950 logements et 1 190 emplois**. Il s'agit d'un îlot mixte avec des copropriétés et des logements sociaux. Le paradoxe sur cet îlot tient à une perception d'enclavement alors que celui-ci compte 8 entrées différentes. Dans le cadre du protocole, l'APUR a réalisé une étude sur ces entrées en concertation avec les habitants et les usagers. Pour faciliter l'appréhension du diagnostic et des propositions, l'APUR a réalisé **une maquette virtuelle qui a été utilisée lors des ateliers avec les habitants** pour se mettre d'accord sur les échelles de valeur des différentes entrées et définir le projet.

Arpenter la ville pour mesurer les changements

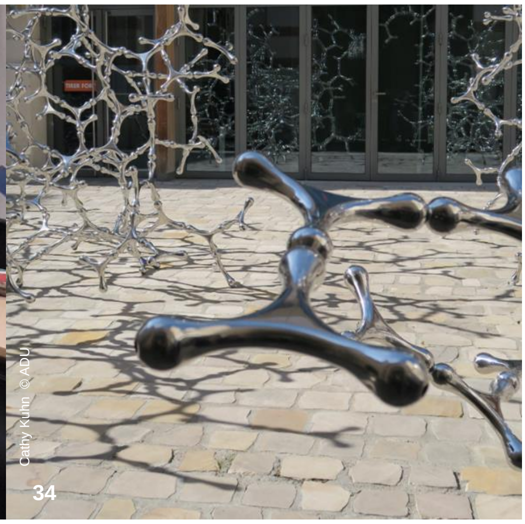
Le **quartier Michelet est un quartier d'intérêt national**. Il appartient à un grand projet d'ensemble engagé depuis 15 ans. Grâce au premier programme de renouvellement urbain, des interventions importantes ont été réalisées sur les logements avec des résidentialisations très marquées, ainsi que le développement et l'inscription urbaine des équipements dans les espaces publics. Ces espaces ont bénéficié de

---

[1] Barbara Allen et Michel Bonetti, ***L'habiter, un impensé de la politique de la ville***, édition de l'Aube, 4 janvier 2018, ouvrage consultable au fonds documentaire de l'ADU.

31 - 32. Vues avant et après les interventions sur les espaces publics et la limite entre le domaine privé et le domaine public rue Colette Magny, quartier Michelet, Paris 19ème, visite organisée par la FNAU – septembre 2017





la même **charte d'aménagement** que la ville de Paris avec des rues pavées pour limiter la vitesse, des plantations d'alignement pour revaloriser les paysages de rues. Ce travail mené en lien avec les **bailleurs et les gardiens d'immeubles** donne une grande cohérence d'ensemble à ce projet. Ce quartier est aujourd'hui raccordé à la nouvelle **gare RER Rosa Parks** développée dans le cadre du projet d'ensemble et mise en service fin 2015. Elle permet une correspondance avec les **tramways des Maréchaux**.

Les visites ont permis d'illustrer l'importance de la Gestion Urbaine de Proximité qui s'appuie sur les 3 piliers : Social / Gestion / Urbain. Elle permet de :

- **gérer le temps long** en partageant la vision lointaine, l'avancement du projet, mais aussi en ayant aussi des projets de court terme ;
- aller dans le détail en termes d'usages et de gestion pour **réduire les différentiels avec le reste de la ville** ;
- faire en sorte que l'ensemble des acteurs prenne conscience des enjeux pour **faciliter les investissements** humains et financiers.

La deuxième journée a été consacrée au partage d'expériences. L'ANRU a présenté un retour sur les projets retenus dans le cadre du **programme d'investissement d'avenir** (PIA3). L'agence de Dunkerque a détaillé la manière dont la 3ème révolution industrielle impacte les projets de renouvellement urbain. Une grande partie de la matinée était consacrée à **l'expertise d'usage. Chantal Talland**, directrice de l'Ecole du Renouvellement Urbain, a notamment fait un retour sur la formation des membres de Conseils Citoyens. L'ADU a exposé la démarche menée sur la définition des modalités de participation des habitants. Dans ce cadre, elle a proposé aux participants de se positionner sur « *faut-il concerter sur tout ?* » afin de vivre en direct une méthode d'animation qu'elle a mise en œuvre dans le protocole.

Les agences de Clermont Ferrand et de Lyon ont respectivement témoigné sur les balades urbaines et le recours aux enquêtes d'usages. L'après-midi a permis de détailler les différents rôles des agences dans l'accompagnement de la mise en œuvre des protocoles et la préparation des conventions. L'ADU a présenté son travail sur le référentiel d'aménagement sur les espaces extérieurs et sa mission d'AMO.

UNE FINALISATION DU PROTOCOLE POUR JUIN 2018

PMA vise un passage en réunion technique partenariale de l'ANRU en juin 2018 pour permettre l'enclenchement des opérations à partir de la fin d'année. L'ADU aura la charge de réaliser les dossiers de présentation à partir de la synthèse de l'ensemble des études. Comme l'a rappelé le Sous-Préfet en fin de séminaire du 28 novembre, le travail n'est pas terminé. Il a insisté sur la participation des habitants et la nécessité de s'inscrire dans les dispositifs nationaux tels que la « non-discrimination ». Il s'agit de se mettre à la portée des citoyens pour faciliter l'appropriation en étant très pédagogique.

33. Animation présentée par l'ADU lors des rencontres professionnelles du réseau de la FNAU, septembre 2017

34. Intervention artistique au Centquatre à Paris 19e, un établissement public de coopération culturelle qui a trouvé sa place dans les quartiers - septembre 2017

Président de l'ADU
Philippe Gautier
Directeur de publication
Charles Bergounioux
Réalisation
Cathy Kuhn

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés – BP98407
25208 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr